

## みその商店街の再生に関する一考察 ～エリアマネジメント方式で～

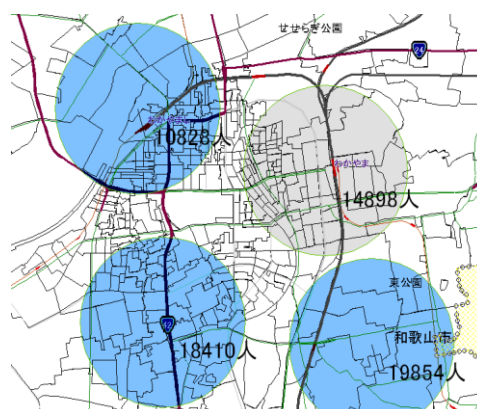
和歌山大学経済学部  
教授 足立 基浩

### みその商店街の再生について

#### はじめに

本稿では、最近注目を集めている「みその商店街」の再生案について考えたい。同商店街は、戦後、様々な物品が取引される市場（いちば）としての機能を持ち、その後アーケードを持つ商店街へと発展したが、現在では JR 和歌山駅前という好立地にもかかわらず、人通りが少ない。しかし、21 世紀中盤から後半にかけての新しいまちづくりを望む声が高くなっており、同地区では 2020 年に入りすでに勉強会や集会が数回開催されている。本稿では、近年、まちづくりに関する勉強会の実施などで活動を活発化させているみその商店街について GIS データ等を用いながらエリアマネジメント（民間を中心とする活性化対象エリアでの活動）の方向性について考察を行う。

図 1 みその商店街の周辺商圈人口  
（SIS を用いて著者が推計）



#### 商圈調査

商業地区の再生で重要なのは情報を共有しながら徹底的な周辺人口などの調査を行うことである。以下、みその商店街の内的環境である地域の強みと弱み、また外的環境である機会や脅威に関して GIS（地理情報システム）を用いた分析（SWOT 分析）を行った。

まず、「強み（S）」であるが、JR の駅前、商業施設の立ち並ぶ好立地である点、周辺人口が多い点、和歌山県紀南地区を含め玄関口である点などが考えられる。特に、みその商店街の南部 1 キロ圏内には 19,854 人の商圈人口が存在する点などが明らかとなった（図 1 参照）。さらに、商店街の南東部 2 キロほどの地点での周辺 1 キロ圏人口は 18,410 人、西部（和歌山市駅周辺地区）2 キロ圏地点の周辺 1 キロ圏人口は 10,828 人の人口が存在することが GIS の分析より明らかになっている（本分析にはインフォマティクス社の SIS を利用）。

これは、中核市ではかなり大きなものといえる<sup>1</sup>。また、みその商店街は国体道路やけやき通りに面しており、主要通りの隣接性のメリットも大きい。

そこで、和歌山市周辺の道路周辺 300 メートル圏内人口についても GIS を用いて分析を行ったが、42,219 人であった(図 2 参照)。

一方で、「弱み」としては、既にシャッター通り化しており建物も多くが老朽化している点、通り抜け目的が明確な「区間路線」ではない点、目的エリアではない点などが挙げられよう。

また、同商店街を取り巻く外的環境としての「機会」は、ポストコロナ期をにらみ、今後も駅前地区を中心に様々な土地開発等が予測される点がある。JR の主要駅前という好立地ゆえに、この付近の土地市場は今後も一程度の需要があるものと思われる。

「脅威」としては、何もしなければ周辺人口減少が加速し、高齢化、土地所有者の相続問題、それによる土地利用の固定化、等が考えられる。土地所有者がリスク回避的で、また、土地所有権の細分化などの理由で地域としての意思決定ができない状況になった場合、現状のままの状態が続く可能性が高い。

## 組織づくりの重要性

続いて地域再生のための「組織づくり」について考えたい。現在、みその商店街協同組合が勉強会(合計 4 回)を企画しているが、この商店街組織を発展させ、例えば社団法人化したうえで、政府が推奨する都市再生推進法人を発足させる、という選択肢もある。

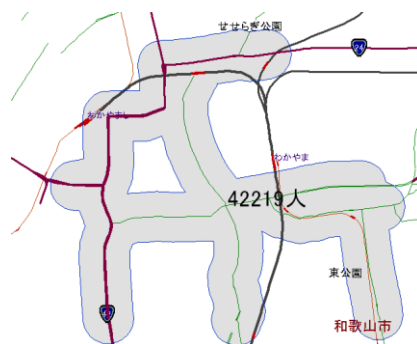
都市再生推進法人とは、政府の都市再生整備計画の受け皿団体として官民連携のもとさまざまなまちづくりを企画実行できる存在として期待されている。さらに、行政や UR 都市機構などと連携してまちづくりチームを作ることで民間主導の地域づくりが可能となる。

周辺に教育機関も多く、今後は外国人観光客の復活も予想される。こうした地域の特性を踏まえ、明確なビジョンを打ち出し、組織強化を図る必要がある。

## 香川県高松市丸亀町方式に学ぶ

最後に、みその商店街地区の再生について、参考になると思われる事例を紹介したい。都市再生推進法人が直営で中心市街地や商業地区の再生活動を行うケースとして、愛知県豊田市や、JR 大阪駅前周辺地区、また札幌市香川県高松市丸亀町商店街などが知られている。いずれも、組織として収益事業等を行い、それを原資にまちづくり活動(エリアマネジメント活動)に充てる、という手法を採用している。中でも地方都市における適用可能な事例として著者が注目をしているのが、エリ

図 2 みその商店街の周辺人口 (SIS を用いて著者が推計)



<sup>1</sup> まちづくり講座(朝日新聞和歌山地方版、11月1日)参照。

アマネジメント団体が商店街などを整備し、そこに商業施設、高齢者用住宅を整備した香川県高松市丸亀町商店街のケースである。

人口約 40 万人の香川県高松市の丸亀町商店街は、南北に全長 470m、157 店舗（アパレル関係がほぼ半分）で構成される。同市商店街地区は中心市街地の商店街地区の再開発に踏み切り、その際「定期借地制度」を基本としたシステムを構築した「再開発政策」を実施した（2007 年）。つまり、商店街の土地所有者に抵抗の多い「土地を売る」ことなしに「期限付きの借地」として再開発を実施した。

写真 香川県高松市内商店街（著者撮影）



商店街振興組合やまちづくり会社の尽力により、60 年間の定期借地権の設定を実現化させ、低層階は商業施設、上層階はマンションとした。土地が借地となっているために、マンションの販売価格は安く、郊外部よりも病院施設の利用や買い物に便利な中心市街地に住みたい高齢者のニーズは高い。

特に壱番街エリアの 5 階部分以上は分譲マンション（47 戸）となっており、高齢者をターゲットとして販売されたが、実際には通常のマンションと同様に幅広い年齢層から支持され完売した。また、この再開発計画は、地区ごとに徐々に進めており本書の第 3 章で述べたリアルオプション法（タイミングオプション）をうまく利用している。壱番街地区で再開発が成功した場合に、次なる地区へ開発を進める、という方式である。このようにタイミングをずらしながら開発をするという方式で環境変化に対応できる。つまり、リスク

ヘッジに成功しているのだ。

この結果、同町の通行量は一時 1 万人を割るまで落ち込んだが、2018 年時点で、2 万 5000 人まで回復した。居住人口もほぼゼロだった同地区から 1000 人（321 戸）へと増加した。商店街には 157 店が入居しているが、空き店舗率はゼロとなっている<sup>2</sup>。

### みその商店街への適応可能性について

最後に香川県高松市の丸亀町商店街の事例のみその商店街への適用可能性について考えたい。結論を先取りすれば、再開発事業の規模を「小規模化」すれば、導入は可能と考えられる。

例えば、みその商店街の一部のみをミニ再開発し、3 階建ての商業複合施設ビルを建設するとしよう。1 階部分は商業施設で、2 階以上を例えば高齢者専用住宅（売却）にする、などの案である。そして、このビルの管理をエリアマネジメント団体が行う。

<sup>2</sup> 福川祐一「中心市街地のにぎわいを取り戻す：復活を遂げた高松丸亀町商店街」2019 年 5 月 22 日 (<https://www.nippon.com/ja/in-depth/d00466/>) を参照。

運営方法については、新潟県新潟市の沼垂テラス商店街が参考になる。同商店街は 2015 年頃から地元の元小売店が中心となり、「市場組合(当時)」の土地約 300 m<sup>2</sup>を買収し、そこにある建物を賃貸用に整備し、十分なエリアマーケティングを実施したうえで貸し出した。その結果、ほぼ全店舗が空き店舗だったのが、2020 年 1 月現在(著者によるヒアリング)で 23 件すべて埋まるようになった。この 23 件は地元の花屋、古本屋。ハンドメイドのアクセサリ店などその種類は多岐にわたる。

沼垂テラス商店街では、運営の中心組織が「不動産経営」を行い、そこでの収益をベースにエリア全体を活性化させるという点に特徴がある。その結果、同地区では約 1.23 倍の経済波及効果(著者が計算)が発生している。みその商店街の場合も、香川県高松方式のミニ開発に加え、運営については新潟県新潟市の沼垂テラス方式を援用すれば、効率的なエリアマネジメントが実践できる可能性は高い。もともとこのエリアには様々な需要(買い物重要、交通需要など)が多い地区だからである。

## おわりに

本稿では、JR 和歌山駅西部に位置する「みその商店街の再生」に関して、その方向性の検討を行った。特に、現況に関する分析として地理情報システムを用いて周辺人口(1 キロ圏人口)分析を行うなどの分析を行った。その結果、周辺部には住宅地などを含め潤沢な人口があることが分かった。さらに、商店街のミニ再開発などの適用可能性についても検討を行った。また、こうした地域再生を行う実態組織としてエリアマネジメントを実施するまちづくり団体(新潟県新潟市沼垂テラス商店街方式)についても紹介を行った。今後しばらくの間は、新型コロナウイルスによる経済的疲弊が続くと予想され、地方創生に充てる財源(行政)も乏しいことが予想される。補助金に頼らず、民間が中心となるようなまちづくり活動が期待される。この点において、みその商店街においても、エリアマネジメント型(民間主導)の再生手法が期待されよう。

## 参考文献

足立基浩『シャッター通り再生計画』ミネルヴァ書房,2010 年

佐々木一成『観光振興と魅力あるまちづくり——地域ツーリズムの展望——』学芸出版社,2008 年

細野助博『中心市街地の成功方程式』時事通信出版局,2007 年